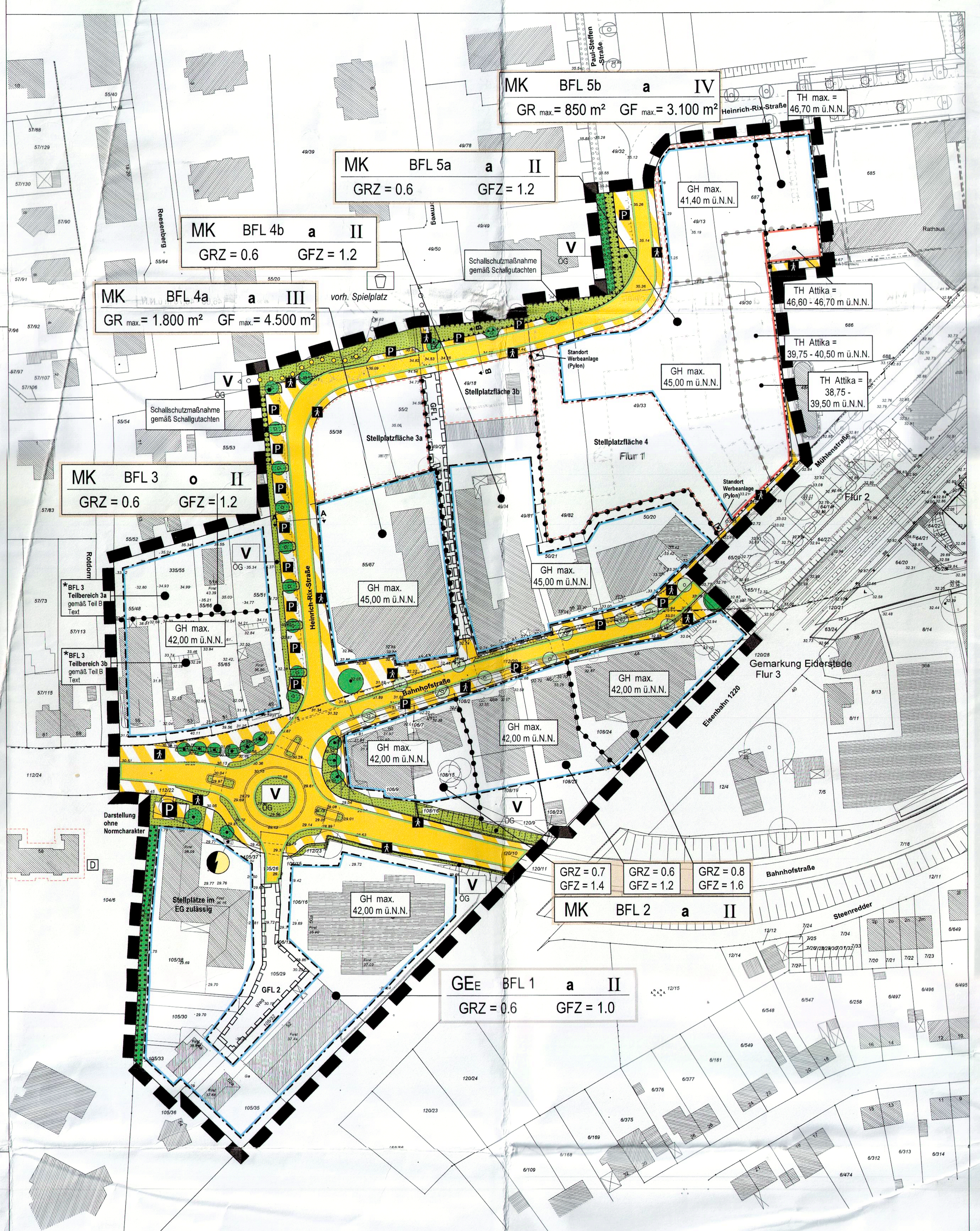
Satzung der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den Bebauungsplan Nr. 33 C "Alter Mühlenhof"

Für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die Bebauung am Weißdornweg (Flurstücke 49/49 und 49/50), den Bebauungsplan Nr. 33 B mit den Flurstücken 714 teilweise, 710, 709 teilweise und 687, im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 33 A (Rathausplatz und Rathaus), im Südosten durch das Betriebsgelände der Bahn AG und im Westen durch den Rotdornweg sowie die Flurstücke 104/6, 55/52 und 55/53.

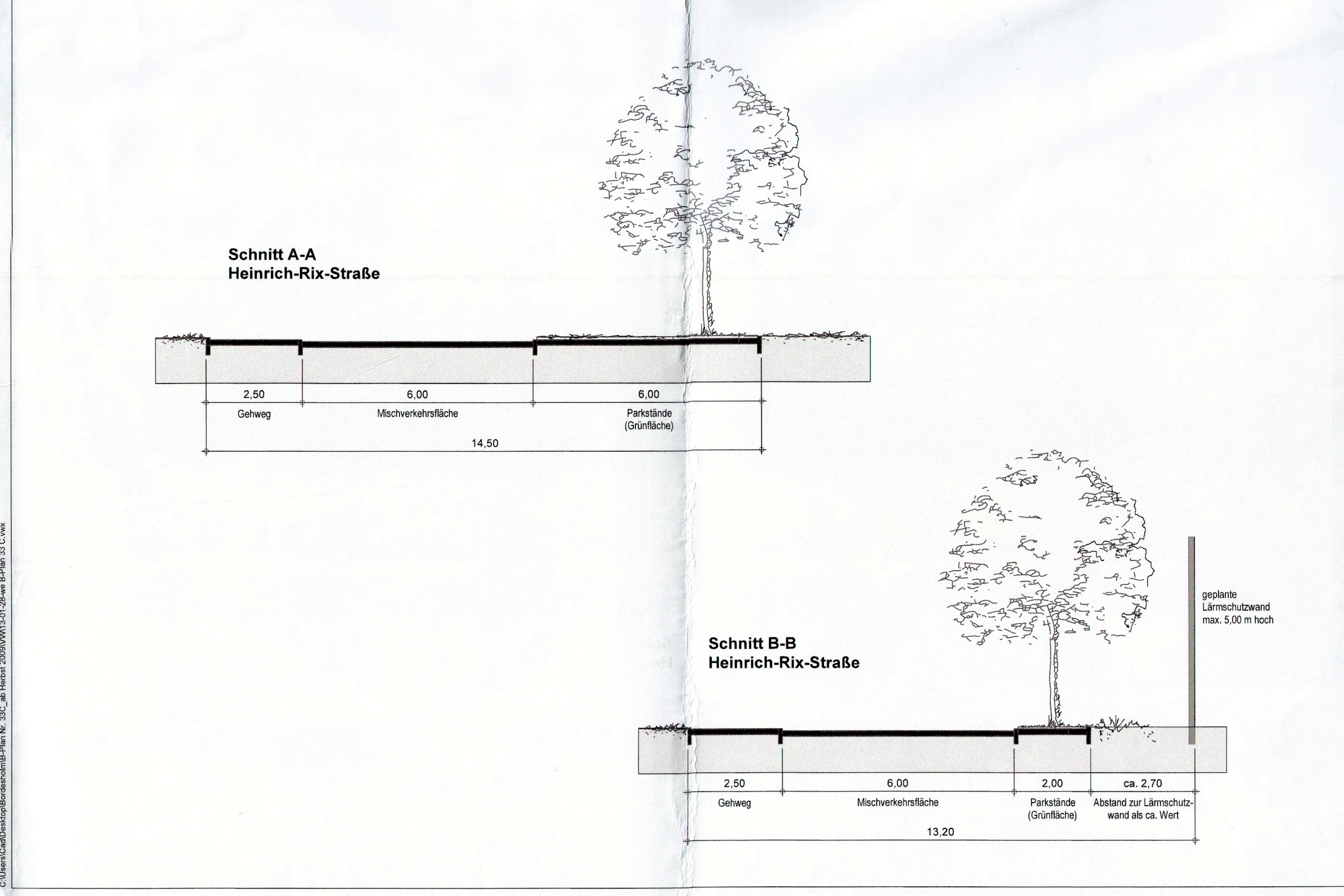
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.06.2014 folgende Satzung der Gemeinde Bordesholm über den Bebauungsplan Nr. 33 C "Alter Mühlenhof" für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die Bebauung am Weißdornweg (Flurstücke 49/49 und 49/50), den Bebauungsplan Nr. 33 B mit den Flurstücken 714 teilweise, 710, 709 teilweise und 687, im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 33 A (Rathausplatz und Rathaus), im Südosten durch das Betriebsgelände der Bahn AG und im Westen durch den Rotdornweg sowie die Flurstücke 104/6, 55/52 und 55/53, Gemeinde Bordesholm, Gemarkung Eiderstede, Flur 1 und 3, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text, Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A: Planzeichnung M 1 : 1.000



Straßenprofile M 1 : 100



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	
[Grenzlinie]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 C	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MK	Kerngebiet (MK)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 7 BauNVO
GE_E	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 8 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GFZ = 1.2	Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
GRZ = 0.6	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.6	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
GR max. = 1.800 m²	Grundfläche (GR) als Höchstmass, z.B. 1.800 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
GF max. = 4.500 m²	Geschossfläche (GF) als Höchstmass, z.B. 4.500 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B drei (III) Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS	
GH max. = 45,00 m ü.N.N	Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. z.B. 45,00 m ü.N.N.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
TH max. = 46,70 m ü.N.N	Maximal zulässige Traufhöhe ü.N.N., z.B. 46,70 m ü.N.N.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
TH Attika = 46,60-46,70 m ü.N.N	Zulässige Traufhöhe als mindest und höchstmaß ü.N.N., bezogen auf die Attika, z.B. mind. 46,60 bis max. 46,70 m ü.N.N.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
[Linie rot]	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
[Linie blau]	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
[Linie grün]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Fläche gelb]	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Fläche gelb schraffiert]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Fläche]	Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün, öffentlichen Parkplätzen und Rad- und Fussweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Fussgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Punktreihe]	Fusswegeverbindung in die Umgebung, innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
[Fläche]	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
[Symbol]	Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
[Fläche]	Grünfläche PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
V	Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
[Fläche]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Fläche]	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
[Symbol]	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
[Symbol]	Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Symbol]	Baum, zu pflanzen, Standort flexibel (Teil B Text Ziffer 6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
[Umgrenzung]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplatzfläche 3a	Stellplatzfläche 3a, fortlaufende Nummer	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GFL 1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungskräfte, der Gemeinde und Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
GFL 2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungskräfte, der Gemeinde und Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
[Umgrenzung]	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, aktiver Schallschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
[Linie]	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
[Linie]	Abgrenzung der Höhe der baulichen Nutzung	§ 18 BauNVO
	2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
[Linie]	Flurgrenze	
[Symbol]	Flächen (Standorte) für freistehende Werbeanlagen (Pylon) (siehe Teil B Text Ziffer 7.2)	
BFL 1	Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1	
[Symbol]	Böschung, vorhanden	
·35.19	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.	
[Symbol]	Kennzeichnung der Durchgangsbereiche im Erdgeschoss	
[Symbol]	Baum, vorhanden	
[Punktreihe]	Fusswegeverbindung in die Umgebung, innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches	
[Symbol]	Baum, künftig fortfallend	
[Linie]	Flurstücksgrenze, vorhanden	
[Symbol]	Böschung, künftig fortfallend	
55/2	Flurstücksbezeichnung	
[Symbol]	Bebauung, vorhanden	
[Symbol]	Bebauung, künftig fortfallend	
A—A	Schnitt A-A (Siehe auch Straßenprofile)	
[Symbol]	Spielplatz, außerhalb des Plangeltungsbereichs	
D	Kulturdenkmal, außerhalb des Plangeltungsbereichs	
[Fläche]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, außerhalb des Plangeltungsbereiches	

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 8 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet [GEE] – Baufläche 1 (BFL 1)

1.1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet [GEE] der Baufläche 1 (BFL 1) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - Tankstellen - ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen - Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke - sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet [GEE] sind in der Baufläche 1 gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet [GEE] sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen sowie diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Kerngebiete – Bauflächen 2 bis 5 (BFL 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a und 5b)

1.2.1 In den Kerngebieten [MK] der Bauflächen (BFL) 2, 3a/b, 4a/b und 5a/b sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) BauNVO sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) nicht zulässig.

1.2.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 2 ist die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung nur ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

1.2.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 3a ist die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige Wohnnutzung in allen Geschoßebenen zulässig.

1.2.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 3b sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 in der Erdgeschossebene gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ab dem 1. Obergeschoss ist die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung allgemein zulässig.

1.2.5 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 4a sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ab dem ersten [1] Obergeschoß zulässig. Wohnnutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Sonstige Wohnnutzung nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes) sind nicht zulässig.

1.2.6 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 4b sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 in der Erdgeschossebene gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ab dem 1. Obergeschoss sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO zulässigen Wohnnutzungen in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

1.2.7 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 5a sind die Wohnnutzungen nach § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.2.8 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 5b sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 in der Erdgeschossebene gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ab dem 1. Obergeschoss sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO zulässigen Wohnnutzungen in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

1.2.9 In den in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebieten [MK] sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie mit periodischen Bedarf gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO, § 18 BauNVO, 20 BauNVO, § 21 a BauNVO)

2.1 Bei der Berechnung der Geschossfläche (GF) sind die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone und Loggien gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen.

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) in den Bauflächen werden für die Gebäude durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt.

2.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen) um 2,00 m überschritten werden.

2.4 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird durch die Oberkante des Daches begrenzt.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO und § 23 Abs. 2 BauNVO - Baulinien)

3.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet [GEE] der Baufläche (BFL) 1 sowie im Kerngebiet [MK] der Bauflächen (BFL) 4a/b und 5a ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Hier sind Gebäude mit über 50 m Seitenlängen in beidseitiger oder auch in einseitiger offener Bauweise zulässig. Ausnahmsweise ist in den v. g. Bereichen auch eine geschlossene Bauweise zulässig.

3.2 In dem Kerngebiet [MK] der Bauflächen (BFL) 2, 4a/b und 5a/b ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die gemäß LBO-SH festgelegten Abstandsflächen i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB können unterschritten werden.

3.3 In dem Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 5b ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. In der abweichenden Bauweise sind nur Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne Einhaltung der seitlichen Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung (LBO) zulässig. Es ist zwingend an das östlich liegende Rathaus (Flurstück 685) sowie an das westlich stehende Gebäude heranzubauen.

3.4 In dem Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 5a und 5b ist ein zurücktreten von Gebäudeteilen und Fassaden hinter die Baulinie bis maximal 3,00 m ausnahmsweise zulässig.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

4.1 Die zulässige Grundfläche in dem Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 4a und 4b sowie 5a und 5b darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

4.2 Auf der Stellplatzfläche 4 sind Nebenanlagen (Freilager) bis zu einer maximalen Größe von 150 m² zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)

In den Kerngebieten [MK]

Vordächer an den Gebäuden über öffentlich genutzten Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m vor der Gebäudefassade auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vordächer sind einheitlich zu gestalten; es sind nur Klarglasdeckungen auf Zinnfarbenen - RAL 735 bis 738 - Konstruktionen zulässig.

6. Grünordnung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a/b BauGB).

6.1 Anpflanzungen von Bäumen, feste Standorte

Im Bereich der Parkplätze entlang der Heinrich-Rix-Straße sind die auf Planzeichnung gekennzeichneten Standorte Bäume zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte heimische Laubbäume.

Es sind Hochstämme mit Ballen und Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit mind. 10 m³ Volumen anzulegen. Es sind Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.2 Anpflanzungen von Bäumen, flexible Standorte

Es sind in den Bereichen der Parkplatzflächen entlang der Bahnhofstraße und Mühlenstraße insgesamt elf [11] Bäume zu pflanzen. Diese sind wie folgt zu verteilen:

- fünf [5] Bäume entlang der Bahnhofstraße, südliche Seite der Bahnhofstraße zu den Grundstücken mit den Hausnummern 44, 46, 46a, 48 und 50 und
- sechs [6] Bäume entlang der Bahnhofstraße und Mühlenstraße, die nördliche Seite der Bahnhofseite zu den Grundstücken mit den Hausnummern 39, 41, 43, 45 sowie zur nördlichen Seite der Mühlenstraße des Grundstücks mit der Hausnummer 1.

Zulässig sind nur standortgerechte heimische Laubbäume.
Es sind Hochstämme mit Ballen und Stammumfang 20 - 25 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit mind. 10 m³ Volumen anzulegen. Es sind Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.3 Anpflanzungen von Bäumen auf den Stellplatzflächen

Es sind in den als Stellplatzflächen gekennzeichneten Flächen insgesamt 17 Bäume zu pflanzen. Diese sind wie folgt zu verteilen:

- mind. Zwölf [12] Bäume innerhalb der Stellplatzfläche 3a
- mind. Fünf [5] bäume innerhalb der Stellplatzfläche 3b

Zulässig sind nur standortgerechte heimische Laubbäume.
Es sind Hochstämme mit Ballen und Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben (unterirdisch) von mind. 2 x 2 m anzulegen. Es sind Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.4 Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Baufläche 5a

Es sind innerhalb der Baufläche (BFL) 5a insgesamt 14 Bäume zu pflanzen.
Zulässig sind nur standortgerechte heimische Laubbäume.
Es sind Hochstämme mit Ballen und Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben (unterirdisch) von mind. 2 x 2 m anzulegen. Es sind Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.5 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte heimische Laubbäume in entsprechender Qualität zu ersetzen.

6.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der gekennzeichnete Bereich zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gehölzstrukturen durch standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. Diese Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung sowie intensive gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesen v.g. Bereichen nicht zulässig.

6.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche sind bei Abgang von Gehölzstrukturen durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen. Außerdem sind diese Flächen von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesen v.g. Bereichen nicht zulässig.

7. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 84 LBO)

7.1 Für die Bauflächen (BFL 1 bis 4a/b und 5b), eingeschränktes Gewerbegebiet (BFL1) und Kerngebiete

a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen architektonische, gliedernde elemente der Fassaden weder überdecken noch überschneiden und müssen zu den Gebäudekanten mindestens 0,50 m Abstand wahren.

b. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.

c. Die Fläche der Werbeanlagen darf max. 0,60 m² je 5,00 laufende Meter Fassadenlänge in der Erdgeschosszone betragen; als Fläche der Werbeanlage gilt das sie umschreibende Rechteck.

d. Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachzone sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farbtönen.

e. Abweichungen von v.g. Festsetzungen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde Bordesholm ausnahmsweise zulässig.

7.2 Für die Baufläche 5a, Kerngebiet

a. Werbeanlagen innerhalb der Baufläche 5a dürfen nur an Gebäuden und speziell dafür vorgesehenen Flächen und Gegenständen aufgestellt oder angebracht werden (siehe Festgesetzte Standorte für freistehende Werbeanlagen im Teil A Planzeichnung sowie nachfolgendem Lageplan die Standorte x1 bis x5).

b. In der Baufläche 5a gemäß den im Teil A Planzeichnung festgesetzten zwei [2] Standorten sind jeweils eine [1] freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen (Werbepylone) sind bis zu folgender Größe zulässig:

- Zwei [2] freistehende Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 3,50 m und einer maximalen Breite von 3,00 m.
- Die einzelne Paneele (Werbefläche) darf maximal 2,5 m² groß sein. Größere Werbeflächen sind entsprechend zu unterteilen.

c. In der Baufläche 5a sind folgende maximale Größen bzw. Flächen für Werbeanlagen an den baulichen Anlagen (Gebäuden) zulässig:

x1 Eine [1] Werbeanlage bis maximal 12 m² (6,00 x 2,00 m) im Firstbereich der Gebäudeseite parallel zur Heinrich-Rix-Straße.

x2 Eine [1] Werbeträgerfläche bis maximal 2,1 m² (3,00 x 0,70 m) in der Glasfassade der zum Rathausplatz zugewandten Passage.
Weitere zwei [2] Werbeschriftzüge mit insgesamt maximal 20 m² im Schaufensterbereich der zum Rathausplatz zugewandten Fassadenseite. Die einzelnen Paneelen (Werbeflächen) dürfen maximal 10 m² groß sein. Größere Werbeflächen sind entsprechend zu unterteilen.

x3 Eine Werbeträgerfläche bis maximal 7,8 m² (6,00 x 1,30 m) in der Glasfassade der zum Stellplatz zugewandten Passage.

x4 Eine [1] Werbeträgerfläche bis maximal 5,4 m² (4,50 x 1,20 m) an der Fassade der zum Rathausplatz zugewandten Fassade

x5 Zwei [2] Werbeanlagen mit insgesamt maximal 12 m² an der Fassade Ecke Mühlenstraße – Stellplatzanlage 4. Die einzelnen Paneelen (Werbeflächen) dürfen maximal 6 m² groß sein. Größere Werbeflächen sind entsprechend zu unterteilen.

Die Standorte sind dem nachfolgenden Lageplan (Darstellung der Standorte für Werbeflächen) zu entnehmen.

d. Gemessen wird das Quadrat oder Rechteck, dass die Werbefläche umschließt. Größere Werbeanlagen sind entsprechend zu unterteilen. Bei Flachdächern dürfen Werbeanlagen nicht über die Gebäudeoberkante hinausragen

e. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farbtönen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den als LPB III bis LPB V festgesetzten Bereichen sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für nach DIN 4109 schutzbedürftige Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 in allen Geschossen vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind entsprechend der genannten Lärmpegelbereiche der DIN 4109 mit den dort genannten erforderlichen Schalldämmmaßen auszuführen (siehe Tabelle 8, DIN 4109).

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

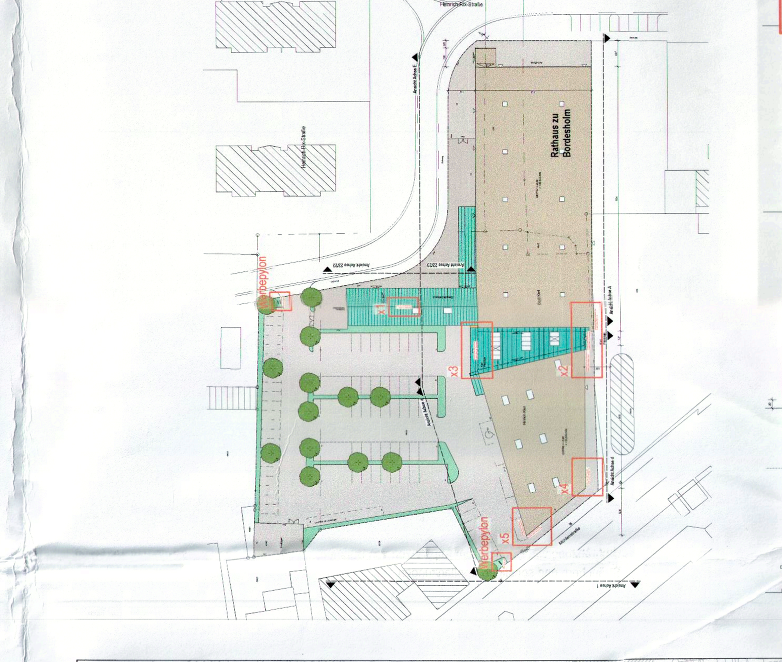
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere oder alternative Maßnahmen ausreichen.

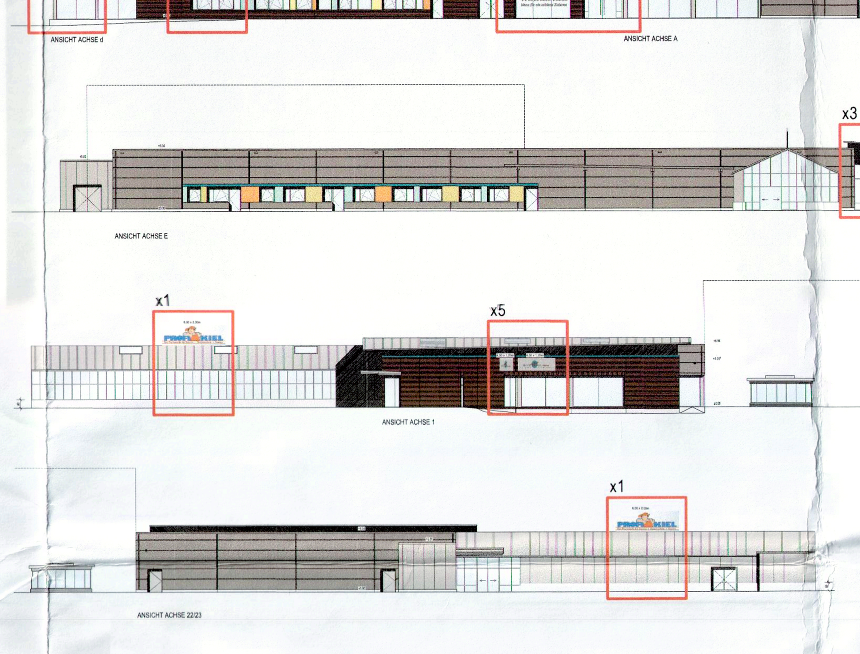
Ergänzende Hinweise:

- *In den als LPB III bis LPB V festgesetzten Bereichen sollten für alle Schlafräume an den straßenseitigen und eisenbahnseitigen Fassaden schalldämmende Lüftungselemente zur Gewährleistung einer Frischluftzufuhr auch bei geschlossenem Fenster vorgesehen werde. Es wird empfohlen, passive Lüftungselemente in den Fenstern zu integrieren. Diese haben den Vorteil, dass sie die Belüftung aufgrund der natürlichen Druckdifferenz zwischen der erwärmten verbrauchten Luft und der kühleren Außenluft sicherstellen, d.h. der Betrieb eines Ventilators innerhalb des Lüftungselements ist nicht erforderlich, so dass keine Betriebskosten entstehen.*
  Für bereits bestehende Gebäude gelten die genannten Anforderungen erst, sofern diese erweitert oder modernisiert werden. Dazu zählen beispielsweise Anbauten, Austausch von Fenstern, Dachmodernisierung u.ä., sobald Aufenthaltsräume zum ständigen Aufenthalt von Personen betroffen sind.
  Werden keine Änderungen am Altbestand vorgenommen, so kann ein Nachrüsten der Außenbauteile entsprechend der getroffenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 33 C von den Eigentümern nicht verlangt werden.
- *Insgesamt sollten bei der Umstrukturierung/ Sanierung der Baufläche (BFL) 5a 22 Einzelbäume gemäß der Ziffer 6 des Teil B Textes gepflanzt werden. Aufgrund Platzmangels werden von den insgesamt 22 Einzelbäumen nur 14 innerhalb der Baufläche 5a festgesetzt. Die restlichen Bäume werden extern entlang der Bundesstraße 4 gepflanzt, die Anzahl aufgrund der dort geforderten Qualität wird derzeit geprüft.*

Darstellung ohne Normcharakter, Standorte für Werbeflächen innerhalb der Baufläche (BFL) 5a ergänzend zum Teil B Text Ziffer 7.2, Lageplan und Ansichten, ohne Maßstab

erstellt durch Bartram Bau-System GmbH & CO. KG
Ziegeleistraße
24594 Hohenweststedt



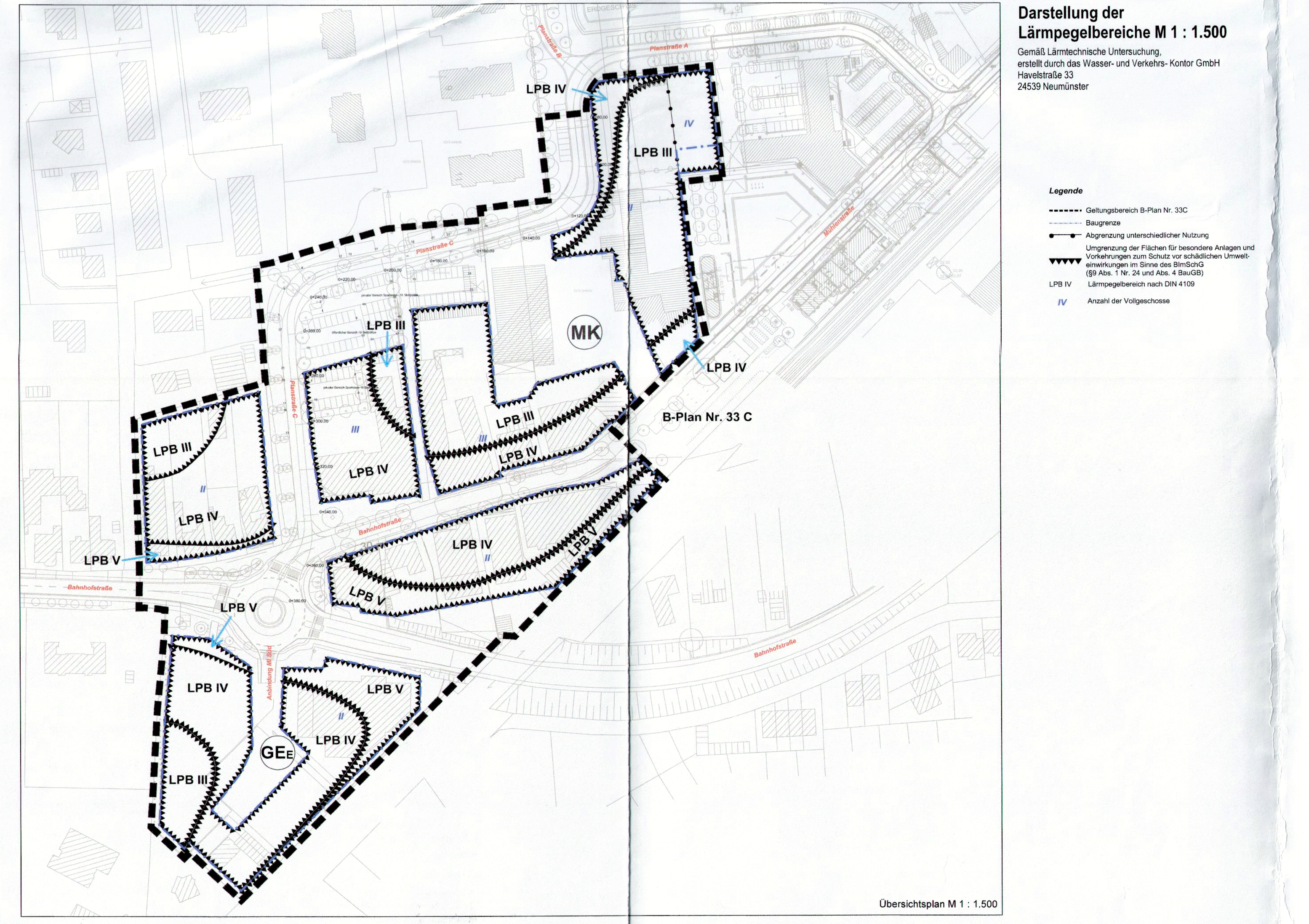


Darstellung der Lärmpegelbereiche M 1 : 1.500

Gemäß Lärmtechnische Untersuchung,
erstellt durch das Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH
Havelstraße 33
24539 Neumünster

Legende

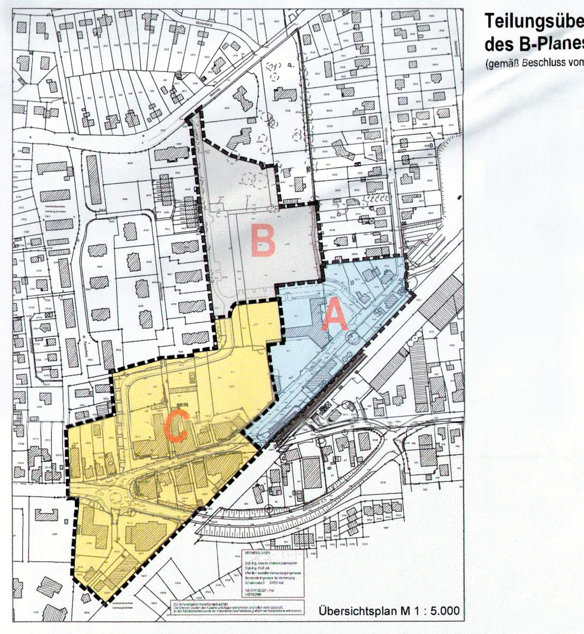
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 33C
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- LPB IV Lärmpegelbereich nach DIN 4109
- IV Anzahl der Vollgeschosse



Übersichtsplan M 1 : 1.500

Teilungsübersicht des B-Planes Nr. 33

(gemäß Beschluss vom 27.03.2012)



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungskästen vom 04.10.1999 bis zum 19.10.1999 erfolgt.
   Erneuter Aufstellungsbeschluss erfolgte am 11.07.2000 wegen des geänderten Geltungsbereiches. Die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 15.08.2000 bis zum 30.08.2000 durch Aushang an den Bekanntmachungskästen.
   Weitere Aufstellungsbeschlüsse erfolgten am 26.03.2002 und am 14.02.2006 wegen weiteren Änderungen. Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgten durch erneute Aushänge an den Bekanntmachungskästen vom 22.04.2002 bis zum 07.05.2002 sowie vom 23.03.2006 bis zum 31.03.2006.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.06.2006 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.07.2006 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat erstmalig am 12.12.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Das Verfahren wurde nicht durchgeführt.
5. Erneuter Aufstellungsbeschluss erfolgte am 30.03.2009 wegen Teilung des Bebauungsplanes. Die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungskästen vom 20.04.2009 bis zum 28.04.2009 erfolgt.
6. Die Gemeindevertretung hat am 14.07.2009 die Überleitung des Planverfahrens nach § 233 BauGB auf den § 13a BauGB 2007 Bebauungspläne der Innenentwicklung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt durch Aushang in den Bekanntmachungskästen in der Zeit vom 25.08.2009 bis zum 02.09.2009.
7. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 06.10.2011 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 C erneut zu ändern. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungskästen vom 12.10.2011 bis zum 20.10.2011 erfolgt.
8. In der Sitzung vom 27.03.2012 wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 C neu zu fassen. Auf dieser Grundlage wurden die Beschlüsse vom 11.07.2000, 30.03.2009 und dem 06.10.2011 geändert. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungskästen vom 28.03.2012 bis zum 05.04.2012 erfolgt.
9. Die Gemeindevertretung hat am 19.03.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 C mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
10. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 C bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 29.04.2013 bis 29.05.2013 während folgender Zeiten: montags von 8.30- 12.00 Uhr und 14.00 – 16.30 Uhr, dienstags von 7.30 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 18.00 Uhr, mittwochs von 9.00 – 12.00 Uhr, donnerstags von 7.30 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 16.30 Uhr sowie freitags von 8.30 – 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 18.04.2013 bis zum 26.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
11. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
13. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.10.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
14. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 C wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.10.2013 erneut zur Auslegung bestimmt.
15. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 C, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2013 bis 03.01.2014 während folgender Zeiten montags von 8.30- 12.00 Uhr und 14.00 – 16.30 Uhr, dienstags von 8.30 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 18.00 Uhr, mittwochs von 9.00 – 12.00 Uhr, donnerstags von 7.30 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 16.30 Uhr sowie freitags von 8.30 – 12.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 14.11.2013 bis zum 22.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
16. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut am 14.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
17. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.04.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
18. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 C wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.04.2014 erneut zur Auslegung bestimmt.
19. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33C, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 22.04.2014 bis 08.05.2014 während folgender Zeiten montags von 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.30 Uhr, dienstags von 8.30 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 18.00 Uhr, mittwochs von 9.00 – 12.00 Uhr, donnerstags von 7.30 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 16.30 Uhr sowie freitags von 8.30 – 12.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 09.04.2014 bis zum 17.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
20. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut am 14.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
21. Der katastermäßige Bestand am 14.11.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 03.07.2014 Siegel Bürgermeister ÖbVI

22. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
23. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 33 C, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

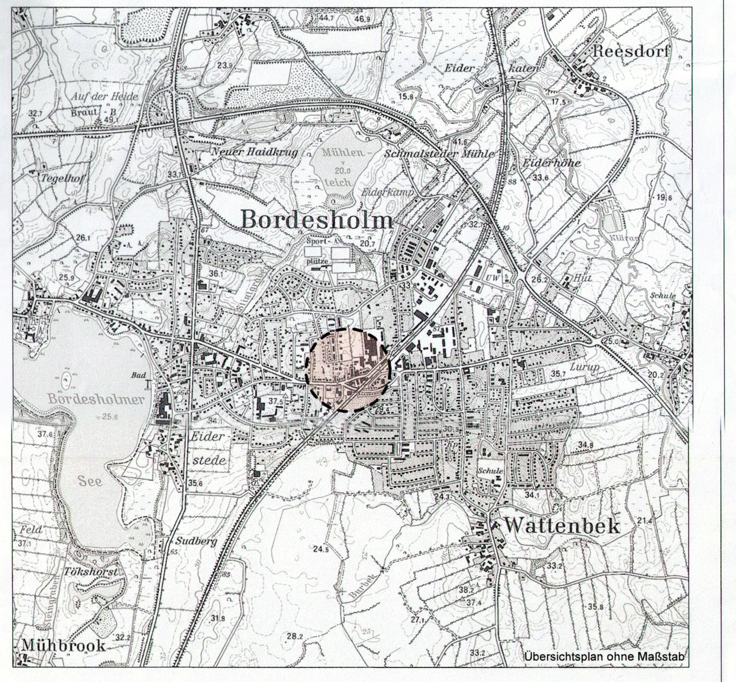
Bordesholm, den 31. JUL. 2014 Siegel i.V. Bürgermeister

24. Der Bebauungsplan Nr. 33 C, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bordesholm, den 31. JUL. 2014 Siegel i.V. Bürgermeister

25. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 C durch die Gemeindevertretung und die Stelle bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06. AUG. 2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07. AUG. 2014 in Kraft getreten.

Bordesholm, den 07. AUG. 2014 Siegel i.V. Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den Bebauungsplan Nr. 33 C "Alter Mühlenhof"

Für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die Bebauung am Weißdornweg (Flurstücke 49/49 und 49/50), den Bebauungsplan Nr. 33 B mit den Flurstücken 714 teilweise, 710, 709 teilweise und 687, im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 33 A (Rathausplatz und Rathaus), im Südosten durch das Betriebsgelände der Bahn AG und im Westen durch den Rotdornweg sowie die Flurstücke 104/6, 55/52 und 55/53, Gemeinde Bordesholm, Gemarkung Eiderstede, Flur 1 und 3

BEARBEITUNG: 29.05.2012, 17.12.2012, 20.12.2012, 07.02.2013, 26.02.2013, 05.09.2013, 01.10.2013, 26.03.2014

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HÄBSTRASSE 11 * 24103 KIEL
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT: Redaktionell ergänzt gemäß Satzungsbeschluss der GV am 03.06.2014

ART DES VERFAHRENS: ☐ REGEL-VERFAHREN ☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) ☐ EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 13 BauGB) ☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) ☐ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4(1) BauGB ■ § 4(2) BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ § 4a(3) BauGB ■ § 1(7) BauGB ■ § 10 BauGB

C:\Users\Cad\Desktop\Bordesholm\B-Plan Nr. 33C_ab Herbst 2009\VM13-01-28-we B-Plan 33 C.vwx